



Resultados do 3T21

São Paulo, 9 de outubro de 2021 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. [B3: IGTA3], uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2021 (3T21). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados contábeis e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), exceto com relação a participação indireta de 6,58% da Iguatemi no Shopping Porto Alegre e torre comercial anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de janeiro de 2020, que está refletida gerencialmente nestes números para representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

Teleconferência sobre os Resultados do 3T21

Teleconferência em Português

10 de outubro de 2021

10h00 horário de Brasília

8h00 horário de Nova York

Tel.: +55 (11) 4935 1146

Senha: 9031

Teleconferência em Inglês

10 de outubro de 2021

11h00 horário de Brasília

9h00 horário de Nova York

Tel.: +1 (914) 359 2483

Senha: 1679

Equipe de RI:

Cristina Betts, CO-CEO & DRI

Guido Oliveira, CFO

Marcos Souza, RI

Victor Barbosa, RI

Tel.: +55 (11) 3137-7037/7134

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

DESTAQUES DO 3T21

- A **Capacidade de Utilização média** do portfólio atingiu **99,1%** no 3T21.
 - **Vendas Totais** atingiram **R\$ 3,3 bilhões** no 3T21, crescimento de 82,7% em relação a 3T20 (0,1% acima do 3T19, excluindo os shoppings vendidos em 2019 crescimento é de 4,4%)
 - As **vendas mesmas lojas (SSS)** cresceram **7,8%** e as **vendas mesmas áreas (SAS)** cresceram **4,4%** no trimestre versus o 3T19, com 10 dos 16 shoppings crescendo sobre 2019.
 - Os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** cresceram **22,9%** e os **aluguéis mesmas áreas (SAR)** cresceram **11,9%** no 3T21 versus o 3T19.
 - A **Receita Bruta** atingiu **R\$ 255,2 milhões** no 3T21, 42,4% acima do 3T20 (crescimento de 21,9% sobre o 3T19).
 - A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 212,2 milhões** no 3T21, 16,5% acima do 3T20 (+16,3% versus 3T19)
 - **Excluindo o efeito da linearização**, o **EBITDA** fechou em **R\$ 139,1 milhões** no trimestre, um aumento de 88,3% contra o 3T20 (-17,5% versus 3T19). O **EBITDA** atingiu **R\$ 153,5 milhões** no trimestre, um aumento de 14,5% contra 3T20 (-8,9% versus 3T19), com **margem EBITDA de 72,3%**.
 - O **Prejuízo Líquido** foi de **R\$ 57,9 milhões no 3T21**, 194,1% abaixo do 3T20. Excluindo o efeito da variação do preço da ação da Infracommerce o resultado foi um **Lucro Líquido de R\$32 milhões no 3T21**, 48% abaixo do 3T20.
 - O **FFO** atingiu **R\$ 18,3 milhões negativos no 3T21**, -118,7% abaixo do 3T20, excluindo o efeito da Infracommerce o FFO foi de **R\$71,7 milhões no 3T21**
 - A **alavancagem** encerrou o trimestre em **2,82x Dívida Líquida/EBITDA** (aumento de 0,24 versus 2T21 e uma queda de 0,29 versus 3T20).
 - **Emissão de R\$ 500 milhões em Debentures**: 1ª Serie de R\$ 263,9 milhões (CDI +1,48% a.a.), prazo 5 anos e amortização no vencimento; 2ª Serie de R\$ 236,1 milhões (CDI +1,63% a.a.), prazo 7 anos e amortização em 2 parcelas a partir de 2027.
 - **Novo CFO**: Guido Oliveira, atual Diretor Financeiro, é anunciado para assumir o cargo de Vice-Presidente de Finanças da Iguatemi
 - **Venda de fração de terreno** no Iguatemi Esplanada gerou R\$ 20 milhões de resultado
- Eventos subsequentes:**
- **Reestruturação Societária**: No dia **13 de outubro**, Iguatemi e Jereissati aprovaram em AGE, a incorporação das ações da Iguatemi. Essa operação formará a Iguatemi S.A. que terá Units negociadas pelo ticker IGTI11 a partir do dia 22 de novembro

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Status das Operações e Vendas

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

O 3º trimestre de 2021 **foi marcado pelo forte avanço do processo de vacinação e imunização no país**, que chegou a parte relevante da população adulta e também pela queda expressiva nos números de óbitos, internações por Covid e indicadores da pandemia em todo o país. Dessa forma, tivemos um trimestre em que **autoridades locais retiraram várias das restrições restantes** que se aplicavam ao nosso setor, e assim, **as operações continuaram no ramp-up** que observamos desde a reabertura em abril desse ano.

Pela primeira vez desde o início da pandemia, **passamos a operar com 100% da nossa capacidade de utilização** – o número de horas operando durante a pandemia dividido pelo número de horas de operação em regime normalizado – a partir da metade de agosto, com pequenas restrições em operações como cinemas, academias e restaurantes. Com isso, a nossa **capacidade de utilização subiu de 76,3% no 2T21 para 99,1% no 3T21**.

	2020					2021												
Ativo	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro		Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro				
Iguatemi São Paulo	8		12				8	12	8		8	10	11		12			
JK Iguatemi	8		12				8	12	8		8	10	11		12			
Market Place	8		12				8	12	8		8	10	11		12			
Pátio Higienópolis	8		12				8	12	8		8	10	11		12			
Iguatemi Alphaville			12				8	12	8		8	10	11		12			
Iguatemi Campinas	8		12				8	12	8		8	10	11	9	12			
Galleria	8		12				8	12	8		8	10	11	9	12			
Esplanada Shopping (original)	8		12	8	12		8		8	8		8	10	11	12			
Iguatemi Esplanada (expansão)	8		12	8	12		8		8	8		8	10	11	12			
Iguatemi São Carlos	8		10			12					8	10	11	12	11	10		
Iguatemi Ribeirão preto	8		10	12	10	12		8		8	8		8	10	11	11		
Iguatemi Rio Preto		8	10		12			10		8	8		8	10	11	10	8	
Iguatemi Brasília				12					8			8				12		
Iguatemi Porto Alegre		8		10		12		12				10				12		
Praia de Belas Shopping Center		8		10		12		12				10				12		
I Fashion Outlet Novo Hamburgo		11			12			11				11				12		
I Fashion Outlet Santa Catarina				12											12			
Média de dias abertos	30,0	31,0	30,0	28,8		26,6	25,8		6,5		17,8	31,0	29,6	31,0	31,0	30,0		

■ Ativo aberto com restrições
 ■ Ativo com operações suspensas
 # Horas de funcionamento

Com esse cenário, houve um **aumento na confiança das pessoas em circular em espaços públicos e retomar suas atividades comerciais e de lazer**, voltando a suas rotinas pré-pandemia. Por sua vez, essa **retomada refletiu direto nas vendas dos empreendimentos** que, durante todos os meses do terceiro trimestre, se **mantiveram acima das vendas registradas nesse mesmo período de 2019**, as vendas **atingiram 105% em julho** - conforme divulgado na prévia operacional -, e **102% e 107% em agosto e setembro**.

O **mesmo impacto foi notado no fluxo de veículos**, que teve uma contínua melhora desde a segunda reabertura em abril desse ano. Vários segmentos de lojistas que são dependentes de fluxo, como restaurantes, praça de alimentação, alamedas de serviços e operações de entretenimento, **intensificaram sua recuperação**.

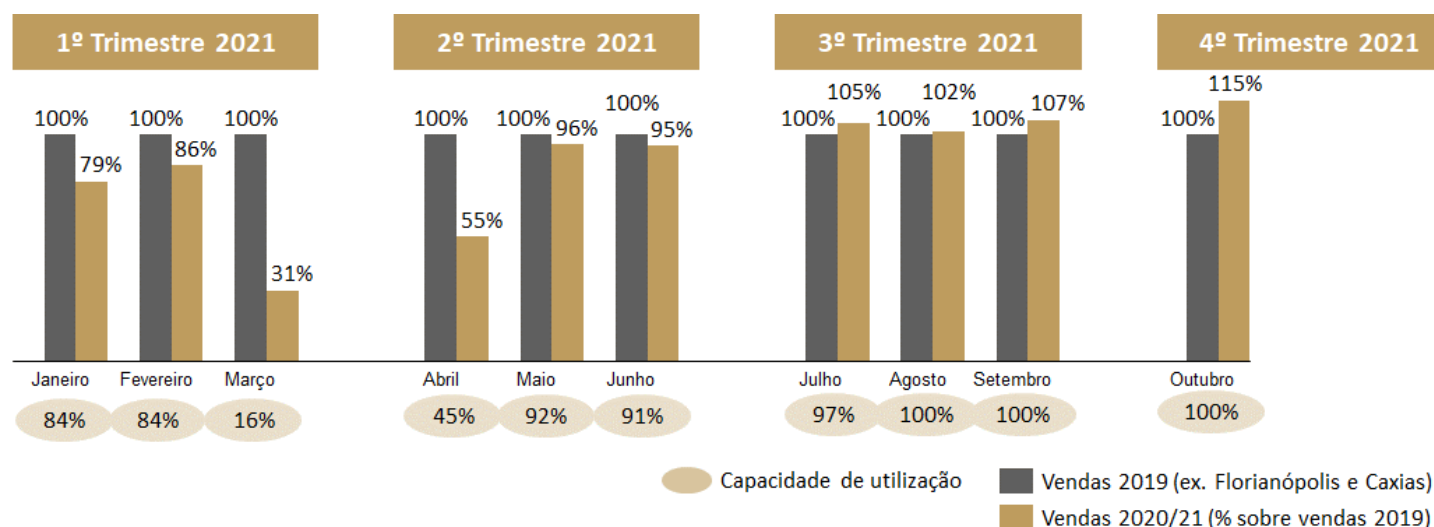
DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



O resultado consistente de vendas desse trimestre nos deixa otimistas para o último trimestre do ano, historicamente o trimestre mais forte, e que será o primeiro trimestre completo, desde o começo da pandemia, que contaremos com grande parte da população vacinada e com menos restrições para as atividades comerciais. Pela atual projeção dos órgãos responsáveis, **é previsto que tenhamos 100% da população adulta vacinada até novembro de 2021**. Dessa forma, os clientes estarão cada vez mais tranquilos em retomar suas visitas mais frequentes aos shoppings. No entanto, apesar da melhora nas perspectivas futuras, entendemos que a pandemia ainda não acabou, e que devemos continuar respeitando os protocolos de saúde e segurança estabelecidos pelas Autoridades Públicas para continuar garantindo o bem-estar de todos.

Política de Cobrança

No terceiro trimestre, **continuamos executando a nossa política de faturamento desenhada caso a caso**, de acordo com o perfil do empreendimento, área de atuação e impactos no reajuste do aluguel de cada lojista. Porém, **com o bom desempenho de vendas dos empreendimentos visto nos últimos meses**, foi possível continuar com a retirada de descontos de forma sustentável e contínua, fornecendo o alívio necessário para a realidade de cada lojista.

Essa **política de cobrança guiada pela retomada das vendas teve efeitos positivos nos indicadores operacionais**, obtendo ganhos reais sobre a inflação e com crescimentos expressivos sobre o 3T19. Com isso, no 3T21 **os aluguéis mesmas lojas (SSR) e aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 22,9% e 11,9%**, respectivamente sobre o mesmo período de 2019. Mesmo com essa cobrança conseguimos uma **queda expressiva na taxa de inadimplência, alcançando 2,1% no trimestre**, e também no **custo de ocupação dos lojistas, que registrou 12,3% no 3T21**, mostrando não só a capacidade da Iguatemi em cobrar os aluguéis, mas também receber os aluguéis em aberto.

Comercialização

No quesito das comercializações dos nossos espaços, **tivemos uma melhora na taxa de ocupação média do trimestre**, registrando um aumento de 0,6p.p. versus o 2T21, **atingindo 90,7% de ocupação no 3T21**, importante ressaltar que fechamos **setembro com uma**



taxa de ocupação de 91,1%. A demanda por espaços de qualidade se mantém forte desde a retomada das operações no fim de abril, resultando em uma conversão e assinatura de 95 contratos de locação nesse trimestre, equivalente a **2% da nossa ABL.** Essas novas entradas serão refletidas na taxa de ocupação dos próximos meses, à medida que os contratos se tornem vigentes. A evolução da taxa de ocupação durante a pandemia, reflete a nossa política de precificação dos espaços vagos, que se manteve com aluguéis semelhantes ao período pré-pandemia e sem comprometer o desenvolvimento do mix ideal em nossos shoppings.

A melhora da comercialização demonstrada nos últimos meses nos dá tranquilidade de que no final do ano chegaremos próximos à marca de 93% de taxa de ocupação.

Ainda no âmbito das comercializações, no 3T21, além de termos conseguido locar os espaços vagos, **conseguimos cobrar por esses pontos R\$12,5 milhões de receita de revenda de pontos.** Isso mostra a expectativa positiva dos lojistas para os próximos trimestres, o interesse por espaços de qualidade e a diferenciação do portfólio da Iguatemi.

Acreditamos que essa tendência de ocupação dos shoppings continuará nos próximos meses, **tendo em vista que as vendas de outubro atingiram 115% sobre o mesmo período de 2019** e a aproximação da Black Friday e Natal.

Reestruturação

Dando sequência à proposta de reestruturação societária, nos dias 1º e 13 de outubro de 2021, **a Jereissati Participações e a Iguatemi, aprovaram, respectivamente, em AGE por unanimidade e com 65% dos votos dos minoritários,** a incorporação das ações de emissão da Iguatemi de titularidade dos acionistas não controladores pela Jereissati. A Operação visa a criar a Iguatemi S.A., nova denominação a ser adotada pela Jereissati, que **reunirá as bases acionárias das duas companhias em uma única empresa, e que terá ações negociadas, na forma de Units,** no segmento de listagem Nível 1 da B3 S.A., porém com direitos de acionista e práticas de governança substancialmente similares àqueles exigidos pelo Regulamento do Novo Mercado da B3. Além disso, **no novo Estatuto Social da Companhia foram implementados vetos dados aos acionistas não controladores,** em matérias específicas, além **da criação de 4 novos comitês formados por membro estatutários.**

Essa nova estrutura é um passo fundamental para o futuro da companhia, pois permite a companhia aumentar sua capacidade de investimento e crescimento, colocando a companhia em uma posição favorável para participar das oportunidades futuras de **consolidação, combinações de negócios e aquisição de ativos estratégicos,** aumentando assim a relevância dentro do mercado de atuação.

Como próximos passos para a efetiva incorporação da companhia, temos o período de recesso e retirada tanto dos acionistas da Iguatemi como da Jereissati, **com término previsto para o dia 16 de novembro.** Então, no dia 18 de novembro, uma reunião do Conselho de Administração será instalada para efetivar o resultado da operação após exercício do direito de retirada e então no dia **22 de novembro as novas Units (B3: IGTI11) começarão a ser negociadas.**



Colaboradores

Na agenda de gestão de pessoas, seguindo com nosso compromisso com ESG, patrocinamos em parceria com o projeto Empoderando Refugiadas, com a ACNUR, a Rede Brasil do Pacto Global e ONU Mulheres a capacitação de mulheres refugiadas com deficiência, doenças crônicas, com mais de 50 anos e LGBTQIA+, promovendo a interiorização de 38 pessoas.

Neste trimestre, ainda na agenda de diversidade e inclusão, promovemos rodas de diálogo em todos os nossos shoppings refletindo sobre os marcadores sociais e nossa atuação em cada um deles, como indivíduos e como organização. Também, capacitamos nosso público gerencial e executivo em mindset digital e fundamentos do pensamento exponencial.

Em continuidade ao lançamento da nossa EVP (Employee Value Proposition), realizamos uma campanha interna e externa de valorização de nossos engenheiros visando uma maior força na atração dos talentos de mercado. No mês de agosto, lançamos a nossa política de mobilidade, trazendo os benefícios da gestão de trabalho híbrida e atuação em homeoffice para uma grande parcela da companhia. Com essa política, foi possível continuar com o retorno dos colaboradores aos escritórios de forma segura e planejada, respeitando todas as medidas de saúde ainda vigentes.

Por fim, como feita todos os anos, realizamos a pesquisa de clima em parceria com a GPTW (Great Place to Work) e tivemos 92% de adesão o que representa um crescimento de 3 pontos percentuais em relação à pesquisa anterior, mostrando o reflexo de todas as ações citadas acima e também nos outros trimestres.

Iguatemi Digital

No terceiro trimestre continuamos a avançar em pontos importantes nas duas grandes frentes da estratégica digital da Iguatemi:

Iguatemi 365

Nesse terceiro trimestre de 2021, contamos com a entrada de novas marcas relevantes para a plataforma, dando continuidade nos esforços de aumento de catálogo, que já supera a marca dos 20 mil itens no site. Também, marcamos a nossa entrada em novas categorias de produtos com a entrada de Tool Box (Artigos para o Lar) e Pet Marche (Pets). Além disso, aumentamos a nossa penetração em novas praças onde não temos presença física, no 3T21, 29% do GMV foi proveniente de cidades onde não temos nenhum shopping, contra 9% no 3T20.

Ainda no 3T21, conseguimos avançar em diversas frentes para, no 4T21: 1) fazermos o lançamento do nosso App; 2) reduzirmos os prazos de entrega para as regiões Norte e Nordeste; 3) rodarmos com excelência as demandas da alta temporada do varejo (Black Friday e Natal) e; 4) inaugurarmos a nossa Pop-up Store no Iguatemi São Paulo.

Iguatemi One

Nesse terceiro trimestre, aprimoramos o nosso programa de relacionamento da Iguatemi, dobrando o número de clientes participantes, aumentamos as parcerias e disponibilizando cada vez mais benefícios relevantes. Também, incluímos ações dentro do ambiente físico dos empreendimentos como descontos em lojas (Cia Marítima, Bobstore, LOOL e muitas outras) e experiências



exclusivas em restaurantes (Rodeio, Maremonti e outros); acesso a ingressos de eventos como SP-Arte e Iguatemi Talks; e parcerias com hotéis e resorts que passam das fronteiras dos shoppings, como Estrela D'água e Txai.

A conexão do ambiente físico com o digital já traz informações que nos ajudam a aprimorar a jornada dos clientes Iguatemi, e esses dados nos possibilitam oferecer a melhor experiência aliada ao perfil e necessidade de cada cliente.

Para os próximos meses, temos várias ações para cada vez mais personalizar a experiência tornando-a memorável. Traremos benefícios relevantes, novas funcionalidades e um ambiente mais dinâmico, englobando todas as etapas do novo conceito de relacionamento entre Iguatemi e cliente.

Iguatemi Institucional

Abraços Virtuais no Pátio

Em outubro, o Shopping Pátio Higienópolis realizou o evento online “Abraços (Virtuais) no Pátio” pelo 5º ano consecutivo, e pela segunda vez de forma virtual. Seguindo a tradição dos últimos anos, o conteúdo foi transmitido na data de comemoração ao “Dia da Não Violência”. A jornalista, empreendedora e ativista Luana Génot, também fundadora do Instituto Identidades do Brasil, foi responsável pela abertura do evento com a palestra “Sim, à igualdade e à diversidade”.

Iguatemi Talks Fashion

A Iguatemi realizou este ano a 5 edição do Iguatemi Talks Fashion. Depois do sucesso do ano passado, a conferência de 2021 seguiu no modelo digital, que contou com plenárias transmitidas online para o mundo inteiro e workshops presenciais, com número limitado de pessoas.

A conferência contou com um line up formado por renomados profissionais do mercado que abordaram temas do universo da moda, design, sustentabilidade, negócios, criatividade e tendências. O evento recebeu grandes nomes internacionais: a cineasta americana Sofia Coppola conversou com Georgina Brandolini; a diretora criativa, editora e consultora de moda italiana Giovanna Engelbert foi entrevistada por Paula Merlo, diretora de conteúdo da Vogue; o presidente e CEO da Gucci, Marco Bizzarri participou do painel de moda e business, intermediado pelo CEO da Tilting the Lens, Sinéad Burke.

Nos nomes nacionais destaque para: Rony Meisler, CEO do Grupo Reserva e da AR&Co, Natalie Klein, fundadora e CEO da empresa multimarcas NK e Bruno Karra, CEO da Baw Clothing, dividiram o painel de negócios intermediado pelo jornalista e editor da revista Exame, Ivan Padilla. O jornalista da Revista Piauí João Batista Jr. conversou sobre fantasias de carnaval com a estilista Michelly X.

Segurança do cliente

Seguimos cumprindo com os rígidos protocolos de higiene, as recomendações das autoridades da saúde e acompanhando as determinações dos decretos Estaduais e Municipais. **A operação dos nossos empreendimentos está seguindo as melhores práticas de segurança e proteção**, dentre elas:

- Limitação do fluxo de veículos nos estacionamento e capacidade dos empreendimentos conforme decretos, por meio de software automático de contagem de pessoas, quando aplicável;

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

- Implantação de triagens nas entradas dos shoppings, com controle do uso de máscaras;
- Utilização de tapetes sanitizantes nas entradas dos empreendimentos;
- Protocolo de segurança especial para as operações de valet que foram reabertas;
- Disponibilização de álcool em gel em banheiros, praças de alimentação, escadas rolantes, elevadores, docas, caixas de estacionamento;
- Renovação completa do ar dos shoppings com ar externo;
- Balizamentos em operações passíveis de fila de espera de clientes, como bancos, lotéricas, clínicas de vacinas e restaurantes;
- Tecnologias que ajudam a evitar o contágio como botões de elevadores touchless.

UF	CIDADES	FASE	REABERTURA	FUNCIONAMENTO	RESTRIÇÃO FLUXO	DISTANCIAMENTO
SP	SÃO PAULO	TRANSIÇÃO	18/04/2021	Normal	NÃO HÁ	1M (RESTAURANTES)
SP	CAMPINAS	TRANSIÇÃO	18/04/2021	Normal	NÃO HÁ	1M (RESTAURANTES)
SP	SOROCABA / VOTORANTIM	TRANSIÇÃO	18/04/2021	Normal	NÃO HÁ	1,5M (RESTAURANTES)
SP	RIBEIRÃO PRETO	TRANSIÇÃO	18/04/2021	Normal	NÃO HÁ	1M (RESTAURANTES)
SP	SÃO CARLOS	TRANSIÇÃO	18/04/2021	Normal	NÃO HÁ	1M (RESTAURANTES)
SP	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	TRANSIÇÃO	18/04/2021	Normal	NÃO HÁ	SHOPPING: 1M RESTAURANTES: 1,5M
DF	BRASÍLIA	VERDE	29/03/2021	Normal	SHOPPING - 50% RESTAURANTES - 50%	NÃO HÁ
RS	NOVO HAMBURGO	-	22/03/2021	Normal	RESTAURANTES - 80%	SHOPPING: 1,5M RESTAURANTES: 2M
RS	PORTO ALEGRE	-	22/03/2021	Normal	NÃO HÁ	SHOPPING: 1,5M RESTAURANTES: 2M
SC	TIJUCAS	AMARELA	-	Normal	NÃO HÁ	NÃO HÁ

Atualmente, todos os nossos 16 shopping centers encontram-se com operação ativa, sendo que todos os empreendimentos estão operando em regime de 12 horas.

RESULTADO DO 3T21

Os resultados operacionais e financeiros da Companhia para o 3T21, conforme mencionado acima, tiveram uma recuperação e já se encontram acima do patamar pré-pandemia. As **vendas totais no trimestre atingiram R\$ 3,3 bilhões em nosso portfólio, e apresentaram um crescimento de 0,1%** em comparação ao mesmo período de 2019, **se excluirmos o efeito das vendas do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis, o crescimento é de 4,4%**. Versus o terceiro trimestre de 2019, as **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 4,4%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de 7,8%** no 3T21. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) aumentaram 11,9%**, e os **aluguéis mesmas lojas (SSR) aumentaram 22,9%**, **se comparados ao 3T19**. Vale lembrar que os indicadores de aluguel são líquidos de descontos e provisões sobre aluguéis e, portanto, refletem, neste trimestre, a decisão tomada pela Companhia de conceder descontos caso a caso.



Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos um **aumento, versus o mesmo período de 2019, de 19,1% na Receita Bruta de Aluguel** do trimestre (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo **R\$ 295,0 milhões**. A **Receita de Estacionamento totalizou R\$ 44,2 milhões** no 3T21 (-22,4% versus 3T19), essa linha continua impactada principalmente pelo menor fluxo e frequência das atividades de entretenimento, que apesar de continuarem ocorrendo, ainda não conseguem reunir o mesmo público de antes.

A **Companhia** atingiu no 3T21 uma **Receita Bruta de R\$ 255,2 milhões um crescimento de 21,9% versus 3T19**, resultado positivo vindo principalmente da linha de aluguel, com crescimento de 22,7% versus o 3T19 e receita de outros, que cresceu 191,5% versus o 2T19, crescimento puxado pela expansão da I-Retail e do Iguatemi 365, lançado no final de 2019. Em decorrência da pandemia, continuamos a conceder descontos ao longo do trimestre de acordo com o perfil do empreendimento e área de atuação de cada lojista e, em conformidade com o direcionamento do CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, mantivemos a linearização de tais descontos concedidos pelo prazo médio dos nossos contratos com os varejistas. Levando em consideração essa política de descontos, apresentamos um **crescimento, comparado ao mesmo período de 2019, na Receita Líquida de 16,3% para R\$ 212,2 milhões** no trimestre.

Os custos de aluguéis e serviços aumentaram em 74,8% versus o 3T19, esse crescimento foi puxado pela linha de outros devido à expansão dos negócios de varejo (I-Retail) e Iguatemi 365, aumento dos custos com área vaga e do aumento da taxa de vacância se comparado ao 3T19. As despesas cresceram 9,9% comparado ao 3T19, atingindo R\$ 19,8 milhões no 3T21. Excluindo o efeito da linearização, o EBITDA fechou em R\$ 139,1 milhões no trimestre, um aumento de 88,3% contra o 3T20 (-17,5 % versus 3T19), considerando o EBITDA ajustado pelos shoppings vendidos em 2019. Já o EBITDA considerando a linearização atingiu R\$ 153,5 milhões no trimestre, um crescimento de 14,5% contra 3T20, com margem EBITDA de 72,3%.

A **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 3,29 bilhões**, 6,9% acima do 2T21. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,8 bilhões, aumento de 1,9% em comparação ao 2T21, levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1,48 bilhão** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,82x**, um aumento de 0,24 versus o 2T21.

A Iguatemi continua otimista e preparada para continuar no processo de normalização, chegando cada vez mais próxima dos níveis pré-pandemia em todos os aspectos. O processo de retomada dos últimos trimestres vem se mostrando consistente e tudo indica que, tão breve, tenhamos superado essa pandemia, conseguiremos avançar a passos largos em diversas frentes de crescimento que já vem sendo desenvolvidas pela companhia

Carlos Jereissati

CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A

RELATÓRIO DE RESULTADOS

**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA



PRINCIPAIS INDICADORES

As informações financeiras a seguir são apresentadas com base nas demonstrações financeiras consolidadas e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e foram elaboradas de forma a refletir a participação da Companhia em todos os Shoppings Centers e Torres de seu portfólio, inclusive consolidando a participação indireta de 6,58% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de Janeiro de 2020.

Pensando em trazer comparações mais enriquecedoras aos leitores desse relatório, decidimos exclusivamente nesse trimestre, comparar ao longo do texto e em todas as tabelas o nosso resultado também com o 3º trimestre de 2019, afim de trazer uma visão comparativa em relação ao nível normal de operação dos nossos empreendimentos.

Indicadores Financeiros - Gerencial	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T19	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	255.238	179.263	42,4%	255.238	209.459	21,9%
Receita Líquida (R\$ mil) ⁽¹⁾	212.194	182.131	16,5%	212.194	182.378	16,3%
EBITDA (R\$ mil) ⁽²⁾	153.522	134.069	14,5%	153.522	168.518	-8,9%
Margem EBITDA	72,3%	73,6%	-1,3 p.p.	72,3%	92,4%	-20,1 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil) ⁽³⁾	-57.957	61.566	-194,1%	-57.957	86.915	-166,7%
Margem Líquida	-27,3%	29,0%	-56,3 p.p.	-27,3%	47,7%	-75,0 p.p.
FFO (R\$ mil) ⁽³⁾	-18.278	98.075	-118,6%	-18.278	118.863	-115,4%
Margem FFO	-8,6%	46,2%	-54,8 p.p.	-8,6%	65,2%	-73,8 p.p.

Comparativo da visão 9M21 versus 9M20 encontra-se no apêndice.

(1) Receita líquida sem linearização para 3T21 de R\$ 197,7 milhões, crescimento de 62,2% sobre o 3T20 e de 8,4% sobre 3T19.

(2) EBITDA sem linearização para 3T21 de R\$ 139,1 milhões, crescimento de 88% sobre o 3T20 e queda de 17,5% sobre 3T19.

(3) Excluindo o efeito da variação do preço da ação da Infracommerce, Lucro Líquido seria de R\$ 32 milhões e o FFO seria de R\$ 71,7 milhões no 3T21.

(4)

Indicadores Operacionais	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T19	Var. %
ABL Total (m²)	709.108	710.569	-0,2%	709.108	728.012	-2,6%
ABL Própria (m²)	469.275	470.692	-0,3%	469.275	456.554	2,8%
ABL Própria Média (m²)	469.275	470.692	-0,3%	469.275	457.403	2,6%
ABL Total Shopping (m²)	670.313	671.698	-0,2%	670.313	689.141	-2,7%
ABL Própria Shopping (m²)	436.274	437.722	-0,3%	436.274	424.261	2,8%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	17	-5,9%
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽²⁾	3.326.673	1.820.455	82,7%	3.326.673	3.324.207	0,1%
Vendas mesmas lojas (SSS)	71,1%	-37,5%	108,6 p.p.	7,8%	3,1%	4,7 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	82,7%	-42,9%	125,6 p.p.	4,4%	4,2%	0,1 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) ⁽³⁾	80,0%	-28,5%	108,5 p.p.	22,9%	8,8%	14,1 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽⁴⁾	68,5%	-32,8%	101,3 p.p.	11,9%	6,2%	5,6 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	12,3%	14,4%	-2,1 p.p.	12,3%	11,9%	0,3 p.p.
Taxa de Ocupação ⁽⁵⁾	90,7%	91,6%	-0,9 p.p.	90,7%	92,4%	-1,7 p.p.
Inadimplência Líquida	2,1%	13,4%	-11,4 p.p.	2,1%	0,4%	1,7 p.p.

Comparativo da visão 9M21 versus 9M20 encontra-se no apêndice

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

- (1) Considera Iguatemi Esplanada e Esplanada Shopping como um único empreendimento.
- (2) Ajustando pelos ativos vendidos em 2019 (Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis), as Vendas Totais acima 4,4% no 3T21 comparado ao 3T19.
- (3) Número da tabela na visão competência em 2021 versus 2019 (na visão caixa 22,9%).
- (4) Número da tabela na visão competência em 2021 versus 2019 (na visão caixa 12,0%).
- (5) No fechamento de setembro taxa de ocupação encerrou em 91,1%

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m ²) ⁽¹⁾	ABL Total (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.257	49.257	58,58%	28.855
JK Iguatemi	São Paulo	34.107	34.107	64,00%	21.828
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.479	33.479	11,54%	3.863
Market Place	São Paulo	26.553	26.553	100,00%	26.553
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.998	30.998	78,00%	24.179
Iguatemi Campinas	Campinas	77.563	73.394	70,00%	51.376
Galleria	Campinas	33.141	33.141	100,00%	33.141
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.807	64.807	60,93%	39.490
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.334	22.334	50,00%	11.167
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.329	43.329	88,00%	38.130
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.550	43.550	88,00%	38.324
Subtotal Sudeste		465.675	458.628	69,90%	320.584
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	68.255	64.807	42,58%	27.595
Praia de Belas	Porto Alegre	47.742	44.793	57,55%	25.779
Subtotal Sul		115.997	109.600	48,70%	53.373
Iguatemi Brasília	Brasília	34.658	34.658	64,00%	22.181
Subtotal DF		34.658	34.658	64,00%	22.181
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.057	20.057	41,00%	8.223
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	19.836	19.836	54,00%	10.712
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201
Subtotal Outlet e Power Center		67.427	67.427	59,53%	40.136
Subtotal Shoppings		683.757	670.313	65,09%	436.274
Market Place Torre I	São Paulo	15.315	15.315	100,00%	15.315
Market Place Torre II	São Paulo	13.389	13.389	100,00%	13.389
Torre Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	10.092	10.092	42,58%	4.297
Subtotal Torres		38.796	38.796	85,06%	33.001
Total		722.552	709.108	66,18%	469.275

(1) Área Bruta Comercial (ABC) inclui, em alguns empreendimentos, áreas proprietárias que não pertencem a Iguatemi.

(2) Considera o complexo Iguatemi Esplanada, formado pelo Esplanada Shopping e o Iguatemi Esplanada.

(3) Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

(4) Considera a participação indireta de 6,58% detida através da Maiojama Participações.

(5) Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DESEMPENHO OPERACIONAL (Shopping a 100%) - ALUGUEL MÍNIMO + OVERAGE + LOC TEMP (R\$ mil) ⁽¹⁾

Portfólio	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T19	Var. %
Iguatemi São Paulo	68.222	51.101	33,5%	68.222	51.141	33,4%
JK Iguatemi	30.859	20.524	50,4%	30.859	21.810	41,5%
Pátio Higienópolis	27.504	23.294	18,1%	27.504	25.162	9,3%
Market Place	6.994	6.368	9,8%	6.994	7.745	-9,7%
Torres Market Place	4.240	6.362	-33,4%	4.240	4.403	-3,7%
Iguatemi Alphaville	9.387	7.800	20,4%	9.387	8.378	12,0%
Iguatemi Campinas	30.976	24.325	27,3%	30.976	28.737	7,8%
Galleria	6.758	5.158	31,0%	6.758	5.222	29,4%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	18.573	14.627	27,0%	18.573	16.336	13,7%
Iguatemi São Carlos	3.499	2.847	22,9%	3.499	3.192	9,6%
Iguatemi Ribeirão Preto	7.416	5.680	30,6%	7.416	6.738	10,1%
Iguatemi Rio Preto	9.948	7.260	37,0%	9.948	8.982	10,8%
Iguatemi Porto Alegre	35.652	26.945	32,3%	35.652	30.260	17,8%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.385	2.379	0,2%	2.385	2.026	17,7%
Praia de Belas	14.021	11.139	25,9%	14.021	12.934	8,4%
Iguatemi Brasília	12.460	9.597	29,8%	12.460	9.886	26,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	3.997	2.562	56,0%	3.997	3.012	32,7%
I Fashion Outlet Santa Catarina	1.466	1.037	41,4%	1.466	971	51,0%
Power Center Iguatemi Campinas	721	732	-1,5%	721	760	-5,2%
Total	295.076	229.736	28,4%	295.076	247.695	19,1%

Comparativo da visão 9M21 versus 9M20 encontra-se no apêndice

DESEMPENHO OPERACIONAL (Shopping a 100%) – ESTACIONAMENTO (R\$ mil)

Portfólio	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T19	Var. %
Iguatemi São Paulo	6.819	3.446	97,9%	6.819	7.318	-6,8%
JK Iguatemi	3.994	1.991	100,6%	3.994	5.785	-31,0%
Pátio Higienópolis	2.702	35	7644,6%	2.702	3.840	-29,6%
Market Place	2.782	760	266,1%	2.782	4.911	-43,4%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	3.348	1.745	91,9%	3.348	4.019	-16,7%
Iguatemi Campinas	5.640	2.474	128,0%	5.640	7.761	-27,3%
Galleria	1.807	901	100,5%	1.807	2.596	-30,4%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	5.165	2.541	103,2%	5.165	5.326	-3,0%
Iguatemi São Carlos	615	373	64,9%	615	871	-29,4%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	6.172	2.174	183,9%	6.172	6.955	-11,3%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	2.765	833	231,8%	2.765	4.837	-42,8%
Iguatemi Brasília	2.146	1.164	84,4%	2.146	2.517	-14,7%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	281	230	22,6%	281	304	-7,5%
Total	44.236	18.667	137,0%	44.236	57.038	-22,4%

Comparativo da visão 9M21 versus 9M20 encontra-se no apêndice

(1) Números apresentados não incluem o efeito da linearização.

(2) Considera o Complexo formado pelo Iguatemi Esplanada e pelo Esplanada Shopping.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

VENDAS E ALUGUÉIS

As **Vendas Totais** atingiram R\$ 3,3 bilhões no trimestre, 0,1% acima do 3T19, **se excluirmos o efeito dos ativos vendidos em 2019, Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis, o crescimento é de 4,4%**. Os segmentos que melhor desempenharam nas vendas no trimestre foram as operações de Moda, Calçados, Artigos de Couro e Alimentação, que refletem as operações a 100% do horário de funcionamento e a maior capacidade de fluxo permitida nos shoppings.

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	3T21 x 3T20			3T21 x 3T19		
		Âncoras	Demais lojas	TOTAL	Âncoras	Demais lojas	TOTAL
Alimentação	13,1%	98,6%	115,9%	114,3%	12,9%	-7,7%	-6,2%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	32,0%	123,6%	89,3%	94,4%	11,0%	23,4%	21,0%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	12,5%	42,7%	22,8%	26,2%	8,8%	-9,9%	-6,9%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	17,2%	65,2%	52,6%	53,4%	-15,4%	12,3%	10,1%
Serviços, Entretenimento, Outros	25,3%	24,6%	65,7%	35,6%	-3,1%	-22,4%	-10,2%
TOTAL	100,0%	69,0%	71,6%	71,1%	4,0%	8,7%	7,8%

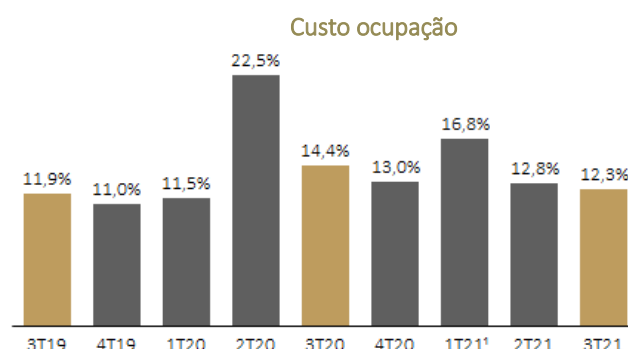
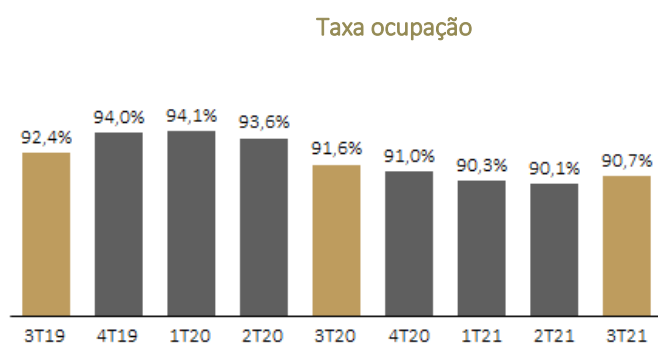
Considerando lojas âncoras aquelas com ABL igual ou superior a 1.000 m2 e demais lojas aquelas com ABL inferior a 1.000 m2.

Comparado ao ano de 2019, as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 4,4% no trimestre, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) foram de 7,8%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 11,9% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) aumentaram 22,9%.

A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 295,1 milhões no 3T21 (19,1% acima comparado ao 3T19), já a Receita de Estacionamento atingiu R\$ 44,2 milhões no trimestre (-22,4% comparado ao 3T19).

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A ocupação média do portfólio no trimestre foi de 90,7%, 1,7 pontos percentuais abaixo do 3T19, no fechamento em 30 de setembro a taxa de ocupação foi de 91,1%. Custo de ocupação médio foi de 12,3% no trimestre.



INADIMPLÊNCIA

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Encerramos o 3T21 com uma inadimplência líquida de 2,1%, 1,7 pontos percentuais acima versus o 3T19, apesar de ainda acima dos níveis históricos pré pandemia, o indicador continua em tendência de queda, mostrando que estamos conseguindo receber valores que ficaram atrasados nesses últimos meses, além de mostrar a capacidade de recebimento dos aluguéis correntes.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T19	Var. %
Receita Bruta	255.238	179.263	42,4%	255.238	209.459	21,9%
Impostos e descontos	-58.644	-62.164	-5,7%	-58.644	-27.080	116,6%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	15.600	65.034	-76,0%	15.600	-	-
Receita Líquida	212.194	182.131	16,5%	212.194	182.378	16,3%
Custos e Despesas	-82.076	-52.463	56,4%	-82.076	-53.644	53,0%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	23.166	4.066	469,7%	23.166	39.491	-41,3%
Resultado de Equivalência Patrimonial	238	335	-29,0%	238	293	-18,8%
EBITDA	153.522	134.069	14,5%	153.522	168.518	-8,9%
Margem EBITDA	72,3%	73,6%	-1,3 p.p.	72,3%	92,4%	-20,1 p.p.
Depreciação e Amortização	-39.679	-36.509	8,7%	-39.679	-31.948	24,2%
EBIT	113.843	97.560	16,7%	113.843	136.570	-16,6%
Margem EBIT	53,7%	53,6%	0,1 p.p.	53,7%	74,9%	-21,2 p.p.
Receitas (Despesas) Financeiras	-211.533	-20.869	913,6%	-211.533	-27.323	674,2%
IR e CSLL	39.733	-15.125	-362,7%	39.733	-22.332	-277,9%
Lucro Líquido²	-57.957	61.566	-194,1%	-57.957	86.915	-166,7%
Margem Líquida	-27,3%	33,8%	-61,1 p.p.	-27,3%	47,7%	-75,0 p.p.
FFO²	-18.278	98.075	-118,6%	-18.278	118.863	-115,4%
Margem FFO	-8,6%	53,8%	-62,5 p.p.	-8,6%	65,2%	-73,8 p.p.

Comparativo da visão 9M21 versus 9M20 encontra-se no apêndice

(1) Linearização dos descontos relacionados ao Covid-19.

(2) Excluindo o efeito da variação do preço da ação da Infracommerce, Lucro Líquido seria de R\$32 milhões e o FFO seria de R\$ 71,7 milhões no 3T21.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização	3T21 com linearização	Efeito linearização	3T21 sem linearização	3T20 com linearização	Efeito linearização	3T20 sem linearização	3T19 sem linearização	Var. 2021 vs 2020 sem Linearização
Receita Bruta	255.238	0	255.238	179.263	0	179.263	209.459	42,38%
Impostos e descontos	-58.644	-1.155	-57.489	-62.164	-4.817	-57.347	-27.080	
Linearização dos descontos(1)	15.600	15.600	0	65.034	65.034	0	0	
Receita Líquida	212.194	14.445	197.749	182.131	60.215	121.916	182.378	62,20%
Custos e Despesas	-82.076	0	-82.076	-52.463	0	-52.463	-53.644	
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	23.166	0	23.166	4.066	0	4.066	39.491	
Resultado de Equivalência Patrimonial	238	0	238	335	0	335	293	
EBITDA	153.522	14.445	139.077	134.069	60.215	73.854	168.518	88,31%
Margem EBITDA	72,3%	-	70,3%	73,6%	-	60,6%	92,4%	9,8 p.p.
Depreciação e Amortização	-39.679	0	-39.679	-36.509	0	-36.509	-31.948	
EBIT	113.843	14.445	99.398	97.560	60.215	37.345	136.570	
Margem EBIT	53,7%	-	50,3%	53,6%	-	30,6%	74,9%	
Receitas (Despesas) Financeiras	-211.533	0	-211.533	-20.869	0	-20.869	-27.323	
IR e CSLL	39.733	-4.446	44.179	-15.125	-18.535	3.410	-22.332	
Lucro Líquido¹	-57.957	9.998	-67.955	61.566	41.680	19.886	86.915	-441,72%
Margem Líquida	-27,3%	-	-34,4%	33,8%	-	16,3%	47,7%	-50,7 p.p.
FFO¹	-18.278	9.998	-28.276	98.075	41.680	56.395	118.863	-150,14%
Margem FFO	-8,6%	-	-14,3%	53,8%	-	46,3%	65,2%	-60,6 p.p.

(1) Linearização dos descontos relacionados ao Covid-19.

(2) Excluindo o efeito da variação do preço da ação da Infracommerce, Lucro Líquido seria de R\$32 milhões e o FFO seria de R\$ 71,7 milhões no 3T21.

Comparativo da visão 9M21 versus 9M20 encontra-se no apêndice

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no 3T21 foi de R\$ 255,2 milhões, aumento de 21,9% em relação ao mesmo período de 2019.

Receita Bruta - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T19	Var. %
Aluguel	182.553	143.038	27,6%	182.553	148.754	22,7%
Taxa de Administração	12.182	8.778	38,8%	12.182	12.634	-3,6%
Estacionamento	28.963	12.824	125,8%	28.963	37.251	-22,2%
Outros	31.540	14.623	115,7%	31.540	10.820	191,5%
Total	255.238	179.263	42,4%	255.238	209.459	21,9%

Comparativo da visão 9M21 versus 9M20 encontra-se no apêndice

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um crescimento de 22,7% em relação ao 3T19 e representou 71,5% da Receita Bruta total.

Receita de Aluguel - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T19	Var. %
Aluguel Mínimo	156.305	132.070	18,4%	156.305	126.398	23,7%
Aluguel Percentual	14.210	6.892	106,2%	14.210	8.490	67,4%
Locações Temporárias	12.038	4.076	195,3%	12.038	13.866	-13,2%
Total	182.553	143.038	27,6%	182.553	148.754	22,7%

Comparativo da visão 9M21 versus 9M20 encontra-se no apêndice

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Este aumento da Receita de Aluguel em relação ao 3T19 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 23,7% com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 67,4% em função do aumento das vendas nos segmentos de Artigos Diversos, Saúde & Beleza e Joalheria e Moda, Calçados e Artigos de Couro
- Locações Temporárias: queda de 13,2%, ainda devido à retomada gradual das contratações de mídia e merchandising e operações temporárias, que durante a pandemia sofreu uma retração grande.

A Taxa de Administração ainda abaixo do 3T19 apresentou uma queda de 3,6% em relação ao 3T19, em linha com o resultado operacional levemente abaixo dos empreendimentos em decorrência dos descontos ainda cedidos aos lojistas.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 28,9 milhões, 22,2% abaixo comparado ao 3T19 por conta do tempo de permanência menor das pessoas no shopping e também devido ao fluxo ainda abaixo dos níveis de 2019, parte por conta das operações de entretenimento que ainda sofrem resistência com fluxo intenso.

A linha de Outros apresentou um crescimento de 191,5% no trimestre, principalmente devido às novas marcas da i-Retail que começamos a operar, e ao crescimento do Iguatemi 365. As duas operações têm crescido em ritmo acelerado nos últimos trimestres.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 43,0 milhões, principalmente devido ao auxílio pontual aos lojistas que estamos concedendo. O efeito na receita líquida da linearização dos descontos relacionados ao Covid-19 líquido do PIS/COFINS é de R\$ 1,1 milhões.

LINEARIZAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente, a Iguatemi, em caráter de parceria com os lojistas, adotou políticas de descontos diferenciadas durante o período em que as operações sofreram com restrições devido à pandemia. Estas concessões, denominadas “Descontos período Covid-19” somadas aos demais descontos, serão linearizadas por um período de quarenta e oito meses, ou seja, de acordo com o prazo médio do contrato padrão de locação, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no 3T21 foi de R\$ 212,2 milhões, um crescimento de 16,3% em relação ao 3T19.

CUSTOS E DESPESAS

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Custos e Despesas - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T19	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-62.302	-38.998	59,8%	-62.302	-35.646	74,8%
Pessoal	-6.115	-6.664	-8,2%	-6.115	-6.690	-8,6%
Serviços de terceiros	-3.282	-1.581	107,6%	-3.282	-2.400	36,8%
Fundo de promoção	-562	-313	79,6%	-562	-488	15,2%
Estacionamento	-7.477	-8.160	-8,4%	-7.477	-8.433	-11,3%
Outros	-44.866	-22.280	101,4%	-44.866	-17.635	154,4%
Despesas	-19.774	-13.465	46,9%	-19.774	-17.998	9,9%
Pessoal	-10.428	-6.890	51,3%	-10.428	-11.531	-9,6%
Remuneração baseado em ações	-2.138	-1.950	9,6%	-2.138	-1.620	32,0%
Serviços de terceiros	-4.483	-2.514	78,3%	-4.483	-3.058	46,6%
Outros	-2.725	-2.111	29,1%	-2.725	-1.789	52,3%
Subtotal	-82.076	-52.463	56,4%	-82.076	-53.644	53,0%
Depreciação e Amortização	-39.679	-36.509	8,7%	-39.679	-31.948	24,2%
Total	-121.755	-88.972	36,8%	-121.755	-85.592	42,3%

Comparativo da visão 9M21 versus 9M20 encontra-se no apêndice

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 62,3 milhões no 3T21 (excluindo depreciação e amortização), um aumento de 74,8% em comparação ao 3T19, parte em decorrência da expansão das operações da I-Retail, parte por conta do Iguatemi 365 que ainda não tinha sido lançando no 3T19 e também pelo aumento no custo com área vaga e pelo aumento da vacância.

As Despesas ficaram 9,9% acima do 3T19, puxado pelo aumento das despesas com pessoal e serviços de terceiros.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No 3T21, a Companhia apresentou um resultado de R\$ 19,9 milhões referente a venda de uma fração ideal do terreno do Iguatemi Esplanada para a construção de 3 torres residenciais totalizando aproximadamente 20.500 m² de área privativa. Além disso, as outras receitas somaram R\$ 3,3 milhões, muito em função das receitas de revenda de ponto, créditos de INSS e multas. Ainda assim, no total de Outras Receitas e Despesas Operacionais o valor de R\$ 23,2 milhões é 41,3% abaixo do mesmo período de 2019 principalmente por conta do ganho de capital referente a venda de participação do Iguatemi Caxias contabilizada no 3T19.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T19	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	19.865	0	0,0%	19.865	20.116	-1,2%
Outros	3.301	4.066	-18,8%	3.301	19.375	-83,0%
Outras Receitas (Desp.) Op.	23.166	4.066	469,7%	23.166	39.491	-41,3%

Comparativo da visão 9M21 versus 9M20 encontra-se no apêndice

DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

A linha Depreciação e Amortização apresentou um aumento de 24,2% no trimestre comparado ao mesmo período de 2019, para R\$ 39,7 milhões, isso devido a compra de participação ocorrida no começo de 2020.

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no 3T21 foi de R\$ 211,5 milhões negativos, 1157,9% abaixo do valor apresentado no 3T19. Grande parte do resultado negativo é devida à marcação a mercado das ações da Infracommerce [B3: IFCM3]. No 2T21 apresentamos ganhos expressivos com esse investimento, anteriormente marcado a custo e, além do IPO que permitiu a precificação a mercado, valorizou-se acima de 50% em relação a seu valor do IPO. No 3T21 as ações da empresa tiveram uma desvalorização de 28,5%, o que gerou um resultado negativo de R\$143,0 milhões no resultado financeiro do trimestre. Se excluirmos o efeito da Infracommerce, o resultado financeiro seria de R\$75,2 milhões negativos. As despesas financeiras aumentaram em 43,1% por conta do maior nível de endividamento bruto da companhia e aumento da SELIC, se comparado ao mesmo período de 2019.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T19	Var. %
Receitas Financeiras	-153.144	16.594	-1022,9%	-153.144	13.476	-1236,4%
Despesas Financeiras	-58.389	-37.463	55,9%	-58.389	-40.799	43,1%
Resultado Financeiro Líquido	-211.533	-20.869	913,6%	-211.533	-27.323	674,2%

Comparativo da visão 9M21 versus 9M20 encontra-se no apêndice

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 3T21, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 39,7 milhões, 277,9% maior do que 3T19, por conta do diferimento de imposto sobre o ganho de capital com o investimento da Infracommerce. O impacto da linearização dos descontos relacionados ao Covid-19 no IR/CS diferido foi de R\$ 4,5 milhões.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Prejuízo Líquido no trimestre foi de R\$ 57,9 milhões, 166,7% abaixo do apresentado no 3T19, com Margem Líquida de 27,3%. O FFO atingiu R\$ 18,3 milhões negativos, 115,4% abaixo do mesmo período de 2019, com Margem FFO de -8,6%. Excluindo o efeito da variação do preço da ação da Infracommerce, Lucro Líquido seria de R\$32 milhões no 3T21 e o FFO seria de R\$ 71,7 milhões no 3T21.

EBITDA

O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 153,5 milhões, 8,9% abaixo do 3T19, com Margem EBITDA de 72,3%. A queda na margem EBITDA é, em parte, atribuída ao crescimento das operações de Varejo e Iguatemi 365 que tem margens menores.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

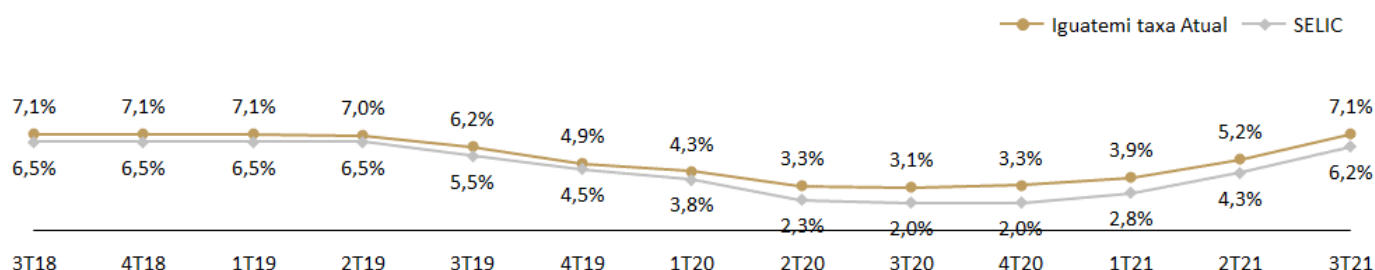
Empresa de Shopping Centers SA

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	3T21	3T19	Var. %
Prejuízo Líquido	-57.957	61.566	-194,1%	-57.957	86.915	-166,7%
(+) IR / CS	-39.733	15.125	-362,7%	-39.733	22.332	-277,9%
(+) Despesas Financeiras	58.389	37.463	55,9%	58.389	40.799	43,1%
(-) Receitas Financeiras	153.144	-16.594	-1022,9%	153.144	-13.476	-1236,4%
EBIT (LAJIR)	113.843	97.560	16,7%	113.843	136.570	-16,6%
(+) Depreciação e Amortização	39.679	36.509	8,7%	39.679	31.948	24,2%
EBITDA	153.522	134.069	14,5%	153.522	168.518	-8,9%
Receita Líquida	212.194	182.131	16,5%	212.194	182.378	16,3%
Margem EBITDA	72,3%	73,6%	-1,3 p.p.	72,3%	92,4%	-20,1 p.p.

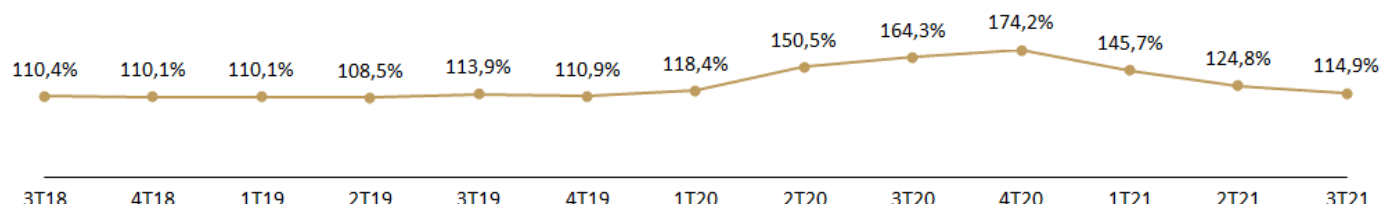
ENDIVIDAMENTO

A Iguatemi encerrou o trimestre com uma Dívida Total de R\$ 3.293,8 milhões, com prazo médio em 3,8 anos e custo médio de 114,9% do CDI, índice ao qual 86,5% da nossa dívida está indexada. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,8 bilhão, aumento de 1,9% em comparação ao 2T21, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 1.482,4 milhões e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 2,82x, uma queda de 0,24 versus o 2T21.

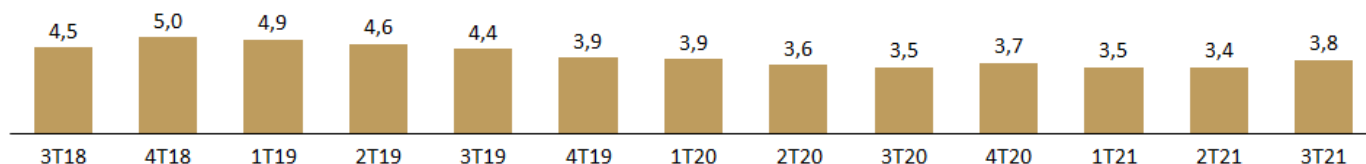
Custo da Dívida



Custo da Dívida (% CDI)



Prazo da Dívida (anos)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

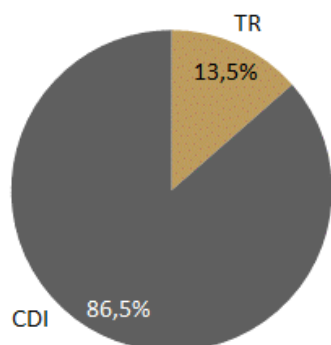
3º TRIMESTRE DE 2021



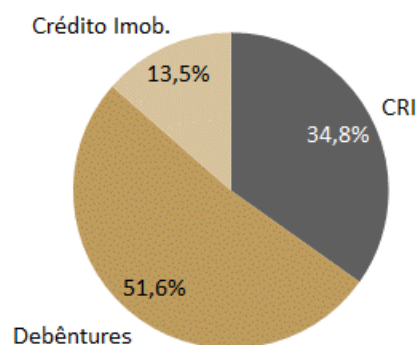
IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade

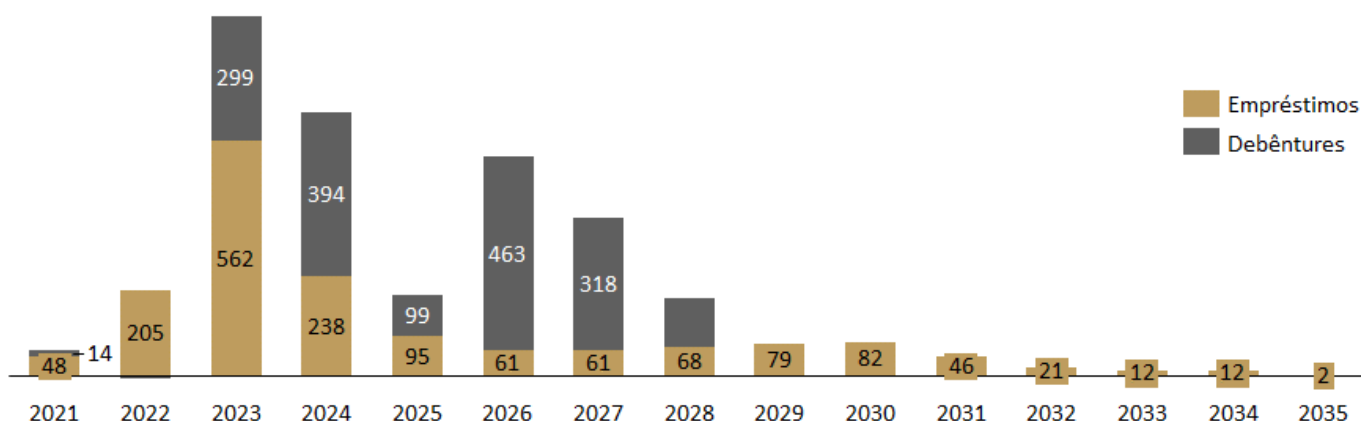


Dados Consolidados (R\$ mil)	30/09/2021	30/06/2021	Var. %
Dívida Total ⁽¹⁾	3.293.849	3.081.801	6,9%
Disponibilidades	1.811.416	1.776.919	1,9%
Dívida Líquida	1.482.433	1.304.882	13,6%
EBITDA (LTM) ⁽¹⁾	526.109	506.656	3,8%
Dívida Líquida/EBITDA	2,82x	2,58x	0,24
Custo da Dívida (% CDI)	114,9%	124,8%	-9,9 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	3,8	3,4	0,4

(1) Dívida Total líquida do instrumento financeiro derivativo (swap) contabilizado no Ativo Não Circulante (R\$ 84,8 milhões em 30/06/2021).

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	30/09/2021	%	30/06/2021	%
TR	446.030	13,5%	455.887	13,9%
CDI	2.847.820	86,5%	2.833.532	86,2%
Outros	0	0,0%	0	0,0%
Curto Prazo	218.579	6,6%	617.114	18,8%
Longo Prazo	2.996.353	91,0%	2.669.444	81,2%

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



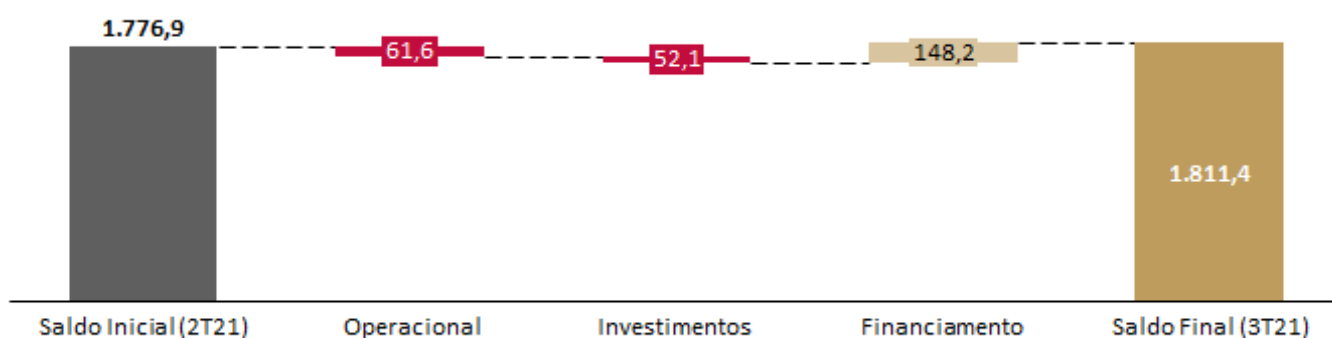
IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 34,5 milhões em comparação ao trimestre anterior (2T21), finalizando o 3T21 em R\$ 1.811,4 milhões. Principais variações:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais ⁽¹⁾ de R\$ 61,6 milhões negativos;
- Caixa das atividades de investimentos ⁽²⁾ de R\$ 52,1 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento ⁽³⁾ R\$ 148,2 milhões.



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 91,4 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e marcação a mercado do Investimento na Infracommerce Caxaas SA.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 191,1 milhões positivos classificados como "Aplicações Financeiras".

(3) Caixa de financiamento ajustado em R\$ 55,0, milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em Junho de 2021, atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento.

	2012 ⁽²⁾	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ⁽¹⁾	2021
Valor a 100% (R\$ MM)	10.531	11.401	12.613	14.955	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.187
Participação Iguatemi (R\$ MM)	6.118	6.862	7.647	8.287	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612	13.606
ABL total (mil m²)	704	768	773	746	746	746	757	710	711	708
ABL própria (mil m²)	434	470	484	454	455	455	459	453	471	469
Número de Ações (mil)	158.510	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612
Preço da Ação Final do período (R\$)	25,5	22,32	27,25	18,91	26,67	39,93	41,6	52,9	37,15	40,45
NAV por Ação (R\$)	38,60	38,85	43,30	46,92	51,11	59,65	67,22	79,33	82,74	77,04

Data base: 30/06/2021.

(1) Valores incluem apenas shoppings em operação e expansões inauguradas até então, além das aquisições realizadas no período.

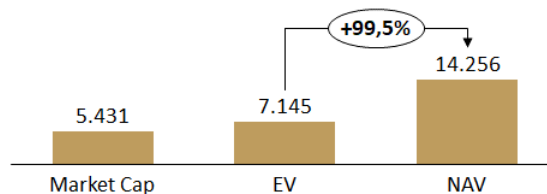
(2) Em 2012 realizamos um desdobramento de ações.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado utilizando o Fluxo de Caixa Descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos dos empreendimentos. As seguintes premissas foram utilizadas:

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021

- (i) Taxa de desconto real de 6,8% a.a.;
- (ii) Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- (iii) Não está considerado no cálculo quaisquer projetos *greenfield*.



Data base do Market Cap. e EV: 30/09/2021.

INVESTIMENTOS

Investimentos (R\$ milhões)	3T21	9M21	9M20
Aquisições	0,0	0,0	362,3
Outros investimentos ⁽¹⁾	51,7	124,0	131,8
Total	51,7	124,0	494,1

(1) Inclui CAPEX para manutenção, reinvestimento, projetos e capitalização.

Foram investidos R\$ 51,7 milhões no trimestre, destinados às obras da Torre Galleria, Capex de manutenção / reinvestimento dos shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados a projetos em andamento, expansão do Iguatemi 365 e capitalizações.

PROJETOS EM ANDAMENTO

Torre Galleria

Em dezembro de 2018, anunciamos o projeto de torre no Galleria Shopping em Campinas o empreendimento terá 14 andares com lajes de 950m² de área privativa cada, salas de reunião, auditório e heliponto, estando integrada ao shopping. Esse projeto está aderente a nossa estratégia de adensamento do entorno e geração adicional de receitas. A construção da torre comercial é o primeiro passo de um plano de expansão ainda mais abrangente. O projeto está previsto para ser entregue no 4º trimestre de 2021.



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



POTENCIAL CONSTRUTIVO

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar usando seu potencial construtivo de aproximadamente 1,5 milhão m² (192 mil m² de ABL e 1.267 mil m² de área privativa/imobiliária) para reforçar suas propriedades existentes (adicional às novas oportunidades de *greenfields* e outlets que devem ser anunciadas ao longo dos próximos anos).

Empreendimento	Shopping (ABL m ²)	Imobiliário (AP m ²)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	2.500	-	58,6%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽²⁾	-	782.000	24,8%
Iguatemi Campinas	25.000	108.000	70,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	5.000	181.635	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	3.233	27.352	42,6%
Iguatemi Esplanada	28.500	33.060	46,0%
Praia de Belas	3.000	-	37,6%
Galleria	22.429	44.300	100,0%
Market Place		30.000	100,0%
Iguatemi São Carlos	20.000	15.000	50,0%
Iguatemi Brasília	10.000	-	64,0%
Iguatemi Alphaville	7.716	-	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	20.500	8.500	88,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12.500	6.500	41,0%
I Fashion Outlet Santa Catarina ⁽¹⁾	10.000	8.000	54,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	-	88,0%
JK Iguatemi		22.266	5,5%
Total	191.878	1.266.613	45,5%

(1) Terrenos permutados.

(2) Opção de permuta + preferência.

Nota: Landbank indicativo. Os projetos podem ser alterados, mudando os coeficientes de aproveitamento e de utilização do potencial construtivo.

MERCADO DE CAPITAIS

A Iguatemi está listada no Novo Mercado da B3, com o *ticker* IGTA3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBX-100. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 30/09/2021, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária	Nº de ações	% do Total
Jereissati Participações	89.345.270	50,59%
Tesouraria	314.106	0,18%
Outros	86.952.202	49,23%
Total	176.611.578	100,00%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

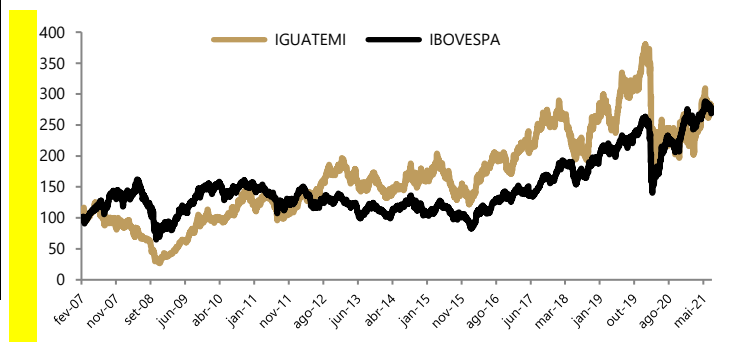
3º TRIMESTRE DE 2021

A ação da Iguatemi encerrou o 3T21 cotada a R\$ 31,54. Atualmente, 13 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTA ⁽¹⁾	
Preço Final (30/09/2021)	R\$ 31,54
Maior Preço do 3T21	R\$ 42,69
Menor Preço do 3T21	R\$ 31,54
Valorização no 3T21	-22,03%
Valorização em	-15,10%
Número de ações	176.611.578
Market Cap (30/09/2021)	R\$ 5.570.329.170
Média diária de Liquidez no 3T21	R\$ 65.894.493

(1) Fonte: Broadcast, data base: 30/09/2021.

Iguatemi x Ibovespa (fev/2007 – Atual)



RECURSOS HUMANOS

Dispomos de uma equipe de administração experiente e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas, através de mecanismos de remuneração variável:

Plano Iguatemi de Bonificação: Programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. Todos os nossos colaboradores são elegíveis. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos *Key Performance Indicators* – KPIs da empresa (dividido em: i. rentabilidade do *On-Going Business*, e ii. qualidade e importância estratégica dos Projetos Futuros/Caminhos de Crescimento) e aos KPIs individuais.

Plano de Incentivo de Longo Prazo – Ações Restritas: Outorga de ações ordinárias de emissão da Companhia aos Colaboradores elegíveis selecionados pelo Comitê de Remuneração e aprovados pelo Conselho de Administração, com vistas à, principalmente: (a) estimular a melhoria da gestão da Companhia e de suas Controladas, conferindo aos Participantes a possibilidade de serem acionistas da Companhia, estimulando-os na otimização de todos os aspectos que possam valorizar a Companhia no longo prazo, dando-lhes, ainda, uma visão empreendedora e corporativa; (b) estimular a atração e retenção dos administradores, colaboradores e prestadores de serviços; (c) suportar o alinhamento de interesses entre executivos e acionistas da Companhia, maximizando o nível de comprometimento dos administradores e empregados com a geração de resultados sustentáveis para a Companhia; e (d) ampliar a atratividade da Companhia e de suas Controladas.

Com base nas melhores práticas de mercado e baseado no resultado de um trabalho de diagnóstico estruturado, realizado com auxílio de consultoria externa em todos os sub processos de RH e na metodologia CMMI (Capability Maturity Model Integration) foram atualizadas, em 2019, as principais políticas da área, a política de Remuneração e de Atração. Lançamos e sustentamos um sistema integrado HCM (Human Capital Management) SuccessFactor de gestão de pessoas que utilizamos amplamente no exercício dos processos de recursos humanos no dia a dia o qual os gestores têm acesso de modo a facilitar a gestão da informação, as alçadas de aprovação e a transparência aos colaboradores que também passaram a ter acesso a informações relevantes, tais como:



- estrutura organizacional completa;
- descritivos de todos os cargos;
- vagas disponíveis para inscrição interna ou indicações;
- plataforma com cursos disponíveis;
- autosserviço em relação a atualização do próprio perfil, solicitação de férias e consulta aos demonstrativos de pagamentos.

Buscamos proporcionar um ambiente que estimula o engajamento dos colaboradores com a empresa, por meio de pesquisas anuais com a metodologia GPTW e a formação de Comitês de Clima compostos por colaboradores voluntários atuantes, confirmando nosso entendimento sobre a importância de um ambiente de trabalho fisicamente agradável e emocionalmente seguro para as nossas pessoas. O programa Saúde Iguatemi tem por objetivo promover orientação continuada sobre a saúde integral dos colaboradores, por meio da realização de diagnósticos, programas customizados nos pilares de saúde física, emocional e financeira.

Igualmente relevante é nossa dedicação ao desenvolvimento dos colaboradores e, todos os anos, investimos tempo e energia no Ciclo de Gente, uma prática de avaliação, feedback e plano de desenvolvimento individuais para que nossos colaboradores possam se desenvolver na organização e ocupar novas atividades e posições na empresa, incluindo neste exercício o mapeamento de sucessores internos para a manutenção e ampliação dos negócios.

Nossas políticas e práticas de Recursos Humanos buscam fortalecer o engajamento de nossos colaboradores, ofertando programas de educação e desenvolvimento, ferramentas de gestão para melhorar nossa eficiência individual e coletiva, oportunidades de promoção interna, bem como remuneração competitiva.

Em 30 de setembro de 2021 a Iguatemi tinha **460 funcionários**, versus 372 funcionários em 30 de setembro de 2020 (+26,7%). Parte relevante dessas novas contratações foram para a formação dos times de Iguatemi 365 e também das lojas da I-Retail.

PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS

Há mais de 10 anos, a Iguatemi, sempre preocupada com os aspectos socioambientais, implementa ações sustentáveis que economizam água e reduzem o consumo de energia, tais como:

Ações para redução do consumo de energia

- Migração para o Mercado Livre (atualmente todos os nossos shoppings estão no Mercado Livre);
- Substituição contínua das lâmpadas e equipamentos por novas tecnologias mais eficientes (Chillers, LED, dentre outros);
- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings (iluminação, ar condicionado, dentre outros).

Ações para economia de água e para aumento da autossuficiência

- Poços artesianos;
- Tratamento de água e esgoto (ETE/ETA);
- Instalação de equipamentos economizadores (arejadores, vasos sanitários, válvulas economizadoras, dentre outros).

Outras iniciativas

Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente.

Atualmente, quatro *malls* possuem um evoluído sistema de compostagem: Iguatemi Porto Alegre, Iguatemi Campinas e Iguatemi Esplanada. Em cada shopping foi adotado um modelo diferente e estão sendo feitas análises para definição de qual o melhor modelo a ser adotado nos demais ativos do grupo. Além disso, todos os *malls* possuem sistema de coleta seletiva e reciclagem (em diferentes modelos).

Adicionalmente, vale ressaltar a prática de ações sociais, de apoio a cooperativas, que beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

Finalmente, assinamos em 2019 o Woman's Empowerment Principle's (WEP's), um projeto da ONU e do Pacto Global. A iniciativa reforça o compromisso da Companhia com a defesa da equidade de gênero, assegurando as mesmas oportunidades de direitos para homens e mulheres no ambiente de trabalho.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. a partir do primeiro trimestre de 2017. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Nota: Os dados não financeiros, tais como ABL, vendas médias, aluguéis médios, custo de ocupação, preços médios, cotações médias, EBITDA e Fluxo de Caixa Proforma não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

A Companhia está vinculada a arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.

SOBRE A IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers é uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, e-commerce premium no modelo marketplace, premium outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais e residenciais.

A companhia foi pioneira ao inaugurar o primeiro shopping center do país, o Iguatemi São Paulo, que completa 55 anos de atuação no mercado, e atualmente detém participação em 14 shopping centers, dois premium outlets, um e-commerce premium no modelo marketplace, quatro torres comerciais e uma torre residencial, sendo que dois projetos estão em construção e representam 22,5 mil m² de área privativa total e 8,8 mil m² de área privativa própria.

Os empreendimentos juntos totalizam 708 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 468 mil m²

EQUIPE DE RI

Cristina Betts
CO-CEO & DRI

Guido Oliveira
CFO

Marcos Montes
Gerente de RI

Victor Barbosa
Coordenador de RI

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da B3 [IGTA3] e fazem parte do índice Ibovespa.

Tel.: +55 (11) 3137-7037 / 7134

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

Considerações referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Iguatemi, eventualmente expressas neste relatório, se constituem apenas em projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Iguatemi em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



APÊNDICE

As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

1. CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

As informações gerenciais da Companhia, baseadas na demonstração do resultado do exercício consolidado, foram elaboradas de forma a refletir a participação da Companhia em todos os Shoppings Centers e Torres de seu portfólio, inclusive consolidando a participação indireta de 6,58% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de janeiro de 2020. Conforme as normas contábeis, esta participação está registrada no resultado de equivalência patrimonial na demonstração do resultado contábil do período.

2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2020

2.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Gerencial

DRE Gerencial	3T21	3T20	Var. %	09M21	9M20	Var. %
Receita Bruta	255.238	179.263	42,4%	679.518	544.095	24,9%
Deduções, impostos e contribuições	-43.044	2.868	-1600,8%	-127.632	-44.255	188,4%
Receita Líquida	212.194	182.131	16,5%	551.886	499.840	10,4%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-95.493	-68.714	39,0%	-259.581	-191.343	35,7%
Resultado Bruto	116.701	113.417	2,9%	292.305	308.497	-5,2%
Despesas/Receitas Operacionais	-2.858	-15.857	-82,0%	-43.989	-67.381	-34,7%
Despesas Gerais e Administrativas	-26.262	-20.258	29,6%	-76.235	-62.079	22,8%
Outras Receitas Operacionais	34.658	3.082	1024,5%	63.547	7.796	715,1%
Outras Despesas Operacionais	-11.492	984	-1267,9%	-32.026	-14.108	127,0%
Equivalência Patrimonial	238	335	-29,0%	725	1.010	-28,2%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	113.843	97.560	16,7%	248.316	241.116	3,0%
Resultado Financeiro	-211.533	-20.869	913,6%	146.485	-65.618	-323,2%
Receitas Financeiras	-153.144	16.594	-1022,9%	334.242	40.557	724,1%
Despesas Financeiras	-58.389	-37.463	55,9%	-187.757	-106.175	76,8%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-97.690	76.691	-227,4%	394.801	175.498	125,0%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	39.733	-15.125	-362,7%	-133.911	-55.190	142,6%
Corrente	-10.550	-9.587	10,0%	-31.756	-22.516	41,0%
Diferido	50.283	-5.538	-1008,0%	-102.155	-32.674	212,6%
Lucro/Prejuízo do Período	-57.957	61.566	-194,1%	260.890	120.308	116,9%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-58.747	61.743	-195,1%	260.007	120.364	116,0%
Atribuído a Sócios Não Controladores	790	-177	-546,3%	883	-56	-1676,8%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

2.2. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE Contábil	3T21	3T20	Var. %	09M21	09M20	Var. %
Receita Bruta	252.355	177.224	42,4%	671.027	537.464	24,9%
Deduções, impostos e contribuições	-42.711	2.568	-1763,2%	-126.351	-43.743	188,8%
Receita Líquida	209.644	179.792	16,6%	544.676	493.721	10,3%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-95.301	-68.633	38,9%	-259.020	-191.072	35,6%
Resultado Bruto	114.343	111.159	2,9%	285.656	302.649	-5,6%
Despesas/Receitas Operacionais	-2.569	-15.032	-82,9%	-42.093	-66.288	-36,5%
Despesas Gerais e Administrativas	-26.262	-20.258	29,6%	-76.235	-62.079	22,8%
Outras Receitas Operacionais	34.571	2.961	1067,5%	63.276	7.664	725,6%
Outras Despesas Operacionais	-11.227	1.061	-1158,2%	-31.450	-13.911	126,1%
Equivalência Patrimonial	349	1.204	-71,0%	2.316	2.038	13,6%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	111.774	96.127	16,3%	243.563	236.361	3,0%
Resultado Financeiro	-209.767	-19.713	964,1%	150.244	-61.566	-344,0%
Receitas Financeiras	-153.161	16.209	-1044,9%	333.775	40.530	723,5%
Despesas Financeiras	-56.606	-35.922	57,6%	-183.531	-102.096	79,8%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-97.993	76.414	-228,2%	393.807	174.795	125,3%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	40.036	-14.848	-369,6%	-132.917	-54.487	143,9%
Corrente	-10.254	-9.433	8,7%	-30.783	-22.019	39,8%
Diferido	50.290	-5.415	-1028,7%	-102.134	-32.468	214,6%
Lucro/Prejuízo do Período	-57.957	61.566	-194,1%	260.890	120.308	116,9%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-58.747	61.743	-195,1%	260.007	120.364	116,0%
Atribuído a Sócios Não Controladores	790	-177	-546,3%	883	-56	-1676,8%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021

2.3. Demonstração do Resultado do Exercício – Conciliação Gerencial x Contábil

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	3T21 Contábil	Ajustes	3T21 Gerencial	09M21 Contábil	Ajustes	09M21 Gerencial
Receita Bruta	252.355	2.883	255.238	671.027	8.491	679.518
Deduções, impostos e contribuições	-42.711	-333	-43.044	-126.351	-1.281	-127.632
Receita Líquida	209.644	2.550	212.194	544.676	7.210	551.886
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-95.301	-192	-95.493	-259.020	-561	-259.581
Resultado Bruto	114.343	2.358	116.701	285.656	6.649	292.305
Despesas/Receitas Operacionais	-2.569	-289	-2.858	-42.093	-1.896	-43.989
Despesas Gerais e Administrativas	-26.262	0	-26.262	-76.235	0	-76.235
Outras Receitas Operacionais	34.571	87	34.658	63.276	271	63.547
Outras Despesas Operacionais	-11.227	-265	-11.492	-31.450	-576	-32.026
Equivalência Patrimonial	349	-111	238	2.316	-1.591	725
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	111.774	2.069	113.843	243.563	4.753	248.316
Resultado Financeiro	-209.767	-1.766	-211.533	150.244	-3.759	146.485
Receitas Financeiras	-153.161	17	-153.144	333.775	467	334.242
Despesas Financeiras	-56.606	-1.783	-58.389	-183.531	-4.226	-187.757
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-97.993	303	-97.690	393.807	994	394.801
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	40.036	-303	39.733	-132.917	-994	-133.911
Corrente	-10.254	-296	-10.550	-30.783	-973	-31.756
Diferido	50.290	-7	50.283	-102.134	-21	-102.155
Lucro/Prejuízo do Período	-57.957	0	-57.957	260.890	0	260.890
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-58.747	0	-58.747	260.007	0	260.007
Atribuído a Sócios Não Controladores	790	0	790	883	0	883

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

2.4. Demonstração do Resultado do Exercício – Conciliação Gerencial com e sem linearização dos descontos relacionados ao Covid-19

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização	3T19 sem linearização	3T20 com linearização	Efeito linearização	3T20 sem linearização	3T21 com linearização	Efeito linearização	3T21 sem linearização
Receita Bruta	209.459	179.263	0	179.263	255.238	0	255.238
Impostos e descontos	-27.080	-62.164	-4.817	-57.347	-58.644	-1.155	-57.489
Linearização dos descontos(1)	0	65.034	65.034	0	15.600	15.600	0
Receita Líquida	182.378	182.131	60.215	121.916	212.194	14.445	197.749
Custos e Despesas	-53.644	-52.463	0	-52.463	-82.076	0	-82.076
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	39.491	4.066	0	4.066	23.166	0	23.166
Resultado de Equivalência Patrimonial	293	335	0	335	238	0	238
EBITDA	168.518	134.069	60.215	73.854	153.522	14.445	139.077
Margem EBITDA	92,4%	73,6%	-	60,6%	72,3%	-	70,3%
Depreciação e Amortização	-31.948	-36.509	0	-36.509	-39.679	0	-39.679
EBIT	136.570	97.560	60.215	37.345	113.843	14.445	99.398
Margem EBIT	74,9%	53,6%	-	30,6%	53,7%	-	50,3%
Receitas (Despesas) Financeiras	-27.323	-20.869	0	-20.869	-211.533	0	-211.533
IR e CSLL	-22.332	-15.125	-18.535	3.410	39.733	-4.446	44.179
Lucro Líquido	86.915	61.566	41.680	19.886	-57.957	9.998	-67.955
Margem Líquida	47,7%	33,8%	-	16,3%	-27,3%	-	-34,4%
FFO	118.863	98.075	41.680	56.395	-18.278	9.998	-28.276
Margem FFO	65,2%	53,8%	-	46,3%	-8,6%	-	-14,3%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

2.5. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO (R\$ mil)	30/09/2021	30/06/2021	Var.
Ativo Circulante	1.760.053	1.594.010	10,4%
Disponibilidades	1.454.932	1.294.879	12,4%
Contas a Receber	235.605	216.958	8,6%
Tributos a Recuperar	30.917	22.055	40,2%
Despesas Antecipadas	10.066	12.129	-17,0%
Outros Ativos Circulantes	28.533	47.989	-40,5%
Ativo Não Circulante	5.293.937	5.437.193	-2,6%
Ativo Realizável a Longo Prazo	651.269	806.865	-19,3%
Aplicações Financeiras	356.484	482.040	-26,0%
Contas a Receber	204.823	180.829	13,3%
Tributos Diferidos	0	0	-
Créditos com Partes Relacionadas	39.764	46.363	-14,2%
Outros Ativos Não Circulantes	50.198	97.633	-48,6%
Investimentos	4.487.512	4.484.220	0,1%
Participações Societárias	169.346	169.174	0,1%
Propriedades para Investimento	4.318.166	4.315.046	0,1%
Imobilizado	46.887	36.832	27,3%
Intangível	108.269	109.276	-0,9%
Ativo Total	7.053.990	7.031.203	0,3%

PASSIVO (R\$ mil)	30/09/2021	30/06/2021	Var.
Passivo Circulante	312.956	553.991	-43,5%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	28.817	24.577	17,3%
Fornecedores	18.839	14.883	26,6%
Obrigações Fiscais	11.653	18.718	-37,7%
Empréstimos e Financiamentos	204.796	454.954	-55,0%
Debêntures	13.783	9.126	51,0%
Outras Obrigações	35.068	31.733	10,5%
Passivo Não Circulante	3.331.343	3.009.121	10,7%
Empréstimos e Financiamentos	1.388.086	1.513.575	-8,3%
Debêntures	1.687.184	1.188.977	41,9%
Passivos com Partes Relacionadas	982	1.575	-37,7%
Outros	10.056	7.269	38,3%
Tributos Diferidos	211.981	272.283	-22,1%
Provisões	33.054	25.442	29,9%
Lucros e Receitas a Apropriar	0	0	-
Patrimônio Líquido	3.409.691	3.468.091	-1,7%
Capital Social Realizado	1.275.657	1.275.657	0,0%
Reservas de Capital	448.625	446.488	0,5%
Reservas de Lucros	1.414.295	1.416.263	-0,1%
Lucros / Prejuízos Acumulados	260.007	318.754	-18,4%
Participação dos Acionistas Não Controladores	11.107	10.929	1,6%
Passivo Total	7.053.990	7.031.203	0,3%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021

2.6. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (Contábil)	30/09/2021	30/06/2021
Caixa Líquido Atividades Operacionais	29.793	13.864
Caixa Gerado nas Operações	165.495	83.048
Lucro Líquido do Exercício	-57.957	279.007
Depreciação e Amortização	39.679	38.727
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-180	4.689
Resultado de Equivalência Patrimonial	-349	-352
Variações Monetárias, Líquidas	215.963	-389.251
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	7.612	9
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-50.290	145.412
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	2.138	2.137
Provisão para Programa de Bonificação	4.451	7.130
Provisão para créditos de liq. duvidosa	7.666	7.531
Receitas Diferidas	0	0
Amortização dos Custos de Captação	2.329	2.600
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	1.728	-719
Linearização dos descontos COVID-19	-13.195	-2.882
Ajuste a Valor Presente	5.900	-10.990
Variações nos Ativos e Passivos	-72.355	-32.296
Outros	-63.347	-36.888
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-243.166	239.757
Aplicações Financeiras	-191.068	273.347
Outros	-52.098	-33.590
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	203.200	-240.260
Amortização de Financiamentos	-296.800	-210.823
Dividendos Pagos	0	-24.999
Captação de Empréstimos	500.000	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	0	-4.438
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.173	13.361
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	33.719	20.358
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	23.546	33.719

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

2.7. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (gráfico pág. 19)

Consolidado	30/09/2021	30/06/2021
Caixa Líquido Atividades Operacionais	-61.640	465.926
Caixa Gerado nas Operações	19.097	504.336
Lucro Líquido do Exercício	-57.957	279.007
Depreciação e Amortização	39.679	38.727
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-180	4.689
Resultado de Equivalência Patrimonial	-349	-352
Variações Monetárias, Líquidas	69.565	32.037
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	7.612	9
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-50.290	145.412
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	2.138	2.137
Provisão para Programa de Bonificação	4.451	7.130
Provisão para créditos de liq. duvidosa	7.666	7.531
Receitas Diferidas	0	0
Amortização dos Custos de Captação	2.329	2.600
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	1.728	-719
Linearização dos descontos COVID-19	-13.195	-2.882
Ajuste a Valor Presente	5.900	-10.990
Variações nos Ativos e Passivos	-72.355	-32.296
Outros	-8.382	-6.114
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-52.098	-33.590
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-51.667	-34.127
Outros	-431	537
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	148.235	-271.034
Amortização de Financiamentos	-296.800	-210.823
Dividendos Pagos	0	-24.999
Captação de Empréstimos	500.000	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	0	-4.438
Pagamento de Juros	-54.965	-30.774
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	34.497	161.302
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.776.919	1.615.617
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.811.416	1.776.919

1. Caixa Operacional ajustado em R\$ 91,4 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e marcação a mercado do Investimento na Infracommerce Caxaas SA.
2. Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 191,1 milhões positivos classificados como "Aplicações Financeiras".
3. Caixa de financiamento ajustado em R\$ 55,0 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores Financeiros - Gerencial	3T21	3T20	Var. %	09M21	09M20	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	255.238	179.263	42,4%	679.518	544.095	24,9%
Receita Líquida (R\$ mil)	212.194	182.131	16,5%	551.886	499.840	10,4%
EBITDA (R\$ mil)	153.522	134.069	14,5%	363.867	351.911	3,4%
Margem EBITDA	72,3%	73,6%	-1,3 p.p.	65,9%	63,8%	2,1 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	-57.957	61.566	-194,1%	260.891	120.308	116,9%
Margem Líquida	-27,3%	29,0%	-56,3 p.p.	47,3%	21,8%	25,5 p.p.
FFO (R\$ mil)	-18.278	98.075	-118,6%	376.441	231.103	62,9%
Margem FFO	-8,6%	46,2%	-54,8 p.p.	68,2%	41,9%	26,3 p.p.

Indicadores Operacionais	3T21	3T20	Var. %	09M21	09M20	Var. %
ABL Total (m²)	709.108	710.569	-0,2%	709.108	710.569	-0,2%
ABL Própria (m²)	469.275	470.692	-0,3%	469.275	470.692	-0,3%
ABL Própria Média (m²)	469.275	470.692	-0,3%	469.275	469.051	0,0%
ABL Total Shopping (m²)	670.313	671.698	-0,2%	670.313	671.698	-0,2%
ABL Própria Shopping (m²)	436.274	437.722	-0,3%	436.274	437.722	-0,3%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	3.326.673	1.820.455	82,7%	7.954.900	5.057.822	57,3%
Vendas mesmas lojas (SSS)	71,1%	-37,5%	108,6 p.p.	39,9%	-36,9%	76,8 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	82,7%	-42,9%	125,6 p.p.	58,1%	-45,9%	104,0 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) ⁽²⁾	80,0%	-28,5%	108,5 p.p.	73,3%	-45,0%	118,3 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽³⁾	68,5%	-32,8%	101,3 p.p.	96,1%	-47,5%	143,6 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas) ⁽⁴⁾	12,3%	14,4%	-2,1 p.p.	13,4%	13,5%	-0,1 p.p.
Taxa de Ocupação	90,7%	91,6%	-0,9 p.p.	90,4%	93,1%	-2,7 p.p.
Inadimplência líquida	2,1%	13,4%	-11,4 p.p.	4,3%	5,8%	-1,5 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021

DESEMPENHO OPERACIONAL (Shopping a 100%) - ALUGUEL MÍNIMO + OVERAGE + LOC TEMP (R\$ mil) ⁽¹⁾

Portfólio	3T21	3T20	Var. %	09M21	09M20	Var. %
Iguatemi São Paulo	68.222	51.101	33,5%	185.830	150.466	23,5%
JK Iguatemi	30.859	20.524	50,4%	76.682	59.840	28,1%
Pátio Higienópolis	27.504	23.294	18,1%	78.084	72.766	7,3%
Market Place	6.994	6.368	9,8%	19.414	19.081	1,7%
Torres Market Place	4.240	6.362	-33,4%	16.771	20.079	-16,5%
Iguatemi Alphaville	9.387	7.800	20,4%	25.987	23.800	9,2%
Iguatemi Campinas	30.976	24.325	27,3%	84.912	76.870	10,5%
Galleria	6.758	5.158	31,0%	18.653	15.819	17,9%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	18.573	14.627	27,0%	52.373	46.569	12,5%
Iguatemi São Carlos	3.499	2.847	22,9%	9.838	8.761	12,3%
Iguatemi Ribeirão Preto	7.416	5.680	30,6%	20.418	17.731	15,2%
Iguatemi Rio Preto	9.948	7.260	37,0%	27.059	21.643	25,0%
Iguatemi Porto Alegre	35.652	26.945	32,3%	97.343	85.086	14,4%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.385	2.379	0,2%	7.234	6.929	4,4%
Praia de Belas	14.021	11.139	25,9%	39.868	35.447	12,5%
Iguatemi Brasília	12.460	9.597	29,8%	34.670	29.501	17,5%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	3.997	2.562	56,0%	10.321	7.583	36,1%
I Fashion Outlet Santa Catarina	1.466	1.037	41,4%	4.272	2.918	46,4%
Power Center Iguatemi Campinas	721	732	-1,5%	2.203	2.194	0,4%
Total	295.076	229.736	28,4%	811.931	703.084	15,5%

Estacionamento (R\$ mil)

Portfólio	3T21	3T20	Var. %	09M21	09M20	Var. %
Iguatemi São Paulo	6.819	3.446	97,9%	15.344	10.188	50,6%
JK Iguatemi	3.994	1.991	100,6%	8.692	6.870	26,5%
Pátio Higienópolis	2.702	35	7644,6%	6.044	4.779	26,5%
Market Place	2.782	760	266,1%	6.641	5.124	29,6%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	3.348	1.745	91,9%	7.105	5.487	29,5%
Iguatemi Campinas	5.640	2.474	128,0%	12.616	9.814	28,5%
Galleria	1.807	901	100,5%	4.207	3.522	19,4%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	5.165	2.541	103,2%	11.442	8.043	42,3%
Iguatemi São Carlos	615	373	64,9%	1.322	1.265	4,5%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	6.172	2.174	183,9%	14.850	9.234	60,8%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	2.765	833	231,8%	6.406	5.041	27,1%
Iguatemi Brasília	2.146	1.164	84,4%	4.797	3.954	21,3%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	281	230	22,6%	688	662	3,9%
Total	44.236	18.667	137,0%	100.153	73.982	35,4%

(1) Números apresentados não incluem o efeito da linearização.

(2) Considera o Complexo formado pelo Iguatemi Esplanada e pelo Esplanada Shopping.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	09M21	09M20	Var. %
Receita Bruta	255.238	179.263	42,4%	679.518	544.095	24,9%
Impostos e descontos	-58.644	-62.164	-5,7%	-175.611	-191.013	-8,1%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	15.600	65.034	-76,0%	47.979	146.761	-67,3%
Receita Líquida	212.194	182.131	16,5%	551.886	499.840	10,4%
Custos e Despesas	-82.076	-52.463	56,4%	-220.266	-142.627	54,4%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	23.166	4.066	469,7%	31.522	-6.312	-599,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	238	335	-29,0%	725	1.010	-28,2%
EBITDA	153.522	134.069	14,5%	363.867	351.911	3,4%
Margem EBITDA	72,3%	73,6%	-1,3 p.p.	65,9%	70,4%	-4,5 p.p.
Depreciação e Amortização	-39.679	-36.509	8,7%	-115.550	-110.795	4,3%
EBIT	113.843	97.560	16,7%	248.317	241.116	3,0%
Margem EBIT	53,7%	53,6%	0,1 p.p.	45,0%	48,2%	-3,2 p.p.
Receitas (Despesas) Financeiras	-211.533	-20.869	913,6%	146.485	-65.618	-323,2%
IR e CSLL	39.733	-15.125	-362,7%	-133.911	-55.190	142,6%
Lucro Líquido	-57.957	61.566	-194,1%	260.891	120.308	116,9%
Margem Líquida	-27,3%	33,8%	-61,1 p.p.	47,3%	24,1%	23,2 p.p.
FFO	-18.278	98.075	-118,6%	376.441	231.103	62,9%
Margem FFO	-8,6%	53,8%	-62,5 p.p.	68,2%	46,2%	22,0 p.p.

RECEITA BRUTA

Receita Bruta - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	09M21	09M20	Var. %
Aluguel	182.553	143.038	27,6%	504.873	438.258	15,2%
Taxa de Administração	12.182	8.778	38,8%	33.168	27.281	21,6%
Estacionamento	28.963	12.824	125,8%	65.397	36.224	80,5%
Outros	31.540	14.621	115,7%	76.080	29.506	157,8%
Total	255.238	179.261	42,4%	679.518	531.269	27,9%

Receita de Aluguel - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	09M21	09M20	Var. %
Aluguel Mínimo	156.305	132.070	18,4%	443.291	402.893	10,0%
Aluguel Percentual	14.210	6.892	106,2%	33.192	14.667	126,3%
Locações Temporárias	12.038	4.076	195,3%	28.390	20.698	37,2%
Total	182.553	143.038	27,6%	504.873	438.258	15,2%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	09M21	9M20	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-62.302	-38.998	59,8%	-163.608	-101.222	61,6%
Pessoal	-6.115	-6.664	-8,2%	-17.324	-19.506	-11,2%
Serviços de terceiros	-3.282	-1.581	107,6%	-7.384	-4.757	55,2%
Fundo de promoção	-562	-313	79,6%	-1.462	-880	66,1%
Estacionamento	-7.477	-8.160	-8,4%	-22.561	-22.950	-1,7%
Outros	-44.866	-22.280	101,4%	-114.877	-53.129	116,2%
Despesas	-19.774	-13.465	46,9%	-56.658	-41.405	36,8%
Pessoal	-10.428	-6.890	51,3%	-31.132	-17.754	75,4%
Remuneração baseado em ações	-2.138	-1.950	9,6%	-6.412	-6.143	4,4%
Serviços de terceiros	-4.483	-2.514	78,3%	-11.895	-10.522	13,0%
Outros	-2.725	-2.111	29,1%	-7.219	-6.986	3,3%
Subtotal	-82.076	-52.463	56,4%	-220.266	-142.627	54,4%
Depreciação e Amortização	-39.679	-36.509	8,7%	-115.550	-110.795	4,3%
Total	-121.755	-88.972	36,8%	-335.816	-253.422	32,5%

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	09M21	09M20	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	19.865	0	0,0%	19.865	0	0,0%
Outros	3.301	4.065	-18,8%	11.657	-6.312	-284,7%
Outras Receitas (Desp.) Op.	23.166	4.065	469,9%	31.522	-6.312	-599,4%

RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	09M21	09M20	Var. %
Receitas Financeiras	-153.144	16.594	-1022,9%	334.242	40.557	724,1%
Despesas Financeiras	-58.389	-37.463	55,9%	-187.757	-106.175	76,8%
Resultado Financeiro Líquido	-211.533	-20.869	913,6%	146.485	-65.618	-323,2%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

EBITDA

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Gerencial (R\$ mil)	3T21	3T20	Var. %	09M21	09M20	Var. %
Lucro Líquido	-57.957	61.566	-194,1%	260.891	120.308	116,9%
(+) IR / CS	-39.733	15.125	-362,7%	133.911	55.190	142,6%
(+) Despesas Financeiras	58.389	37.463	55,9%	187.757	106.175	76,8%
(-) Receitas Financeiras	153.144	-16.594	-1022,9%	-334.242	-40.557	724,1%
EBIT (LAJIR)	113.843	97.560	16,7%	248.317	241.116	3,0%
(+) Depreciação e Amortização	39.679	36.509	8,7%	115.550	110.795	4,3%
EBITDA	153.522	134.069	14,5%	363.867	351.911	3,4%
Receita Líquida	212.194	182.131	16,5%	551.886	499.840	10,4%
Margem EBITDA	72,3%	73,6%	-1,3 p.p.	65,9%	70,4%	-4,5 p.p.

GLOSSÁRIO

ABL: Área Bruta Locável.

ABL Própria: ABL total x participação da Iguatemi em cada Shopping.

ABL Própria Média: Média aritmética da ABL própria de cada período. Com o objetivo de evitar distorções, nos meses que ocorreram aquisições, ponderamos a média em relação ao número de dias correntes que cada aquisição contribuiu com receita à Companhia.

ABL Total: ABL que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação, exceto quiosques, dos Shoppings que a Iguatemi detém participação.

ABL Total Média: Média aritmética da ABL total correspondente a cada período.

Aluguéis mesmas lojas por m²: Renda de aluguel por m² somente das lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.

Custo de Ocupação como % das vendas: Soma do aluguel total (mínimo + overage) + custos com condomínio + fundo de promoção dividido pelas Vendas Totais. Reportado na visão “caixa”.

EBITDA: Medição não contábil elaborada pela administração da Iguatemi, calculada observando as disposições do Ofício Circular CVM nº 01/2006, consistindo no lucro operacional acrescido de resultado financeiro líquido e depreciação e amortização.

EBITDA por m²: EBITDA dividido pela ABL própria média.

FFO: Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

FFO por m²: FFO dividido pela ABL própria média.

NAV (Net Asset Value): Valor justo do portfólio de investimentos da Companhia.

Taxa de Ocupação: ABL total locada e ocupada dividida pela ABL total.

Total Shoppings: Número de shopping centers que a Iguatemi detém participação.

Vendas mesmas lojas por m²: Vendas totais por m² declaradas pelos lojistas, somente para as lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.

Vendas Totais: Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação.